



TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº: 002/2026

CONTRATAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE 43 UNIDADES HABITACIONAIS – PROGRAMA CASA CATARINA

Documento técnico que fundamenta a contratação de empresa especializada para a construção de unidades habitacionais no Município de Criciúma/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina.

Criciúma, 02 de fevereiro de 2026



1 – OBJETO

Tem-se por objeto deste Termo de Referência/Projeto Básico a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil visando a execução integral de 43 unidades habitacionais do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, no Município de Criciúma/SC, com o fornecimento de todos os materiais, equipamentos, insumos e mão de obra, incluindo a execução de solução individual de esgotamento sanitário (fossa/filtro) em todas as unidades, conforme projeto padrão, memoriais, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e demais anexos integrantes do processo.

Item	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor (R\$)
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA CATARINA.	43	unid.	R\$ 114.000,00
Valor Total				R\$ 4.902.000,00

2 – FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que integra o presente processo. O ETP estabelece que o empreendimento corresponde à construção de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais no Município de Criciúma/SC, no âmbito do Programa Casa Catarina (Habitação Urbana), com observância ao projeto padrão estadual, memoriais, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro como referências obrigatórias.

2.2. A necessidade da contratação decorre do interesse público municipal em ampliar o acesso à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade



socioeconômica, considerando que o Programa Casa Catarina prevê o repasse de recursos ao Município para execução local do empreendimento, cabendo à Administração Municipal licitar, contratar, executar e fiscalizar a obra, assegurando a correta aplicação dos recursos e o cumprimento do objeto pactuado.

2.3. A contratação de empresa com capacidade técnica e operacional compatível é indispensável para a execução de obra comum de engenharia, com fornecimento integral de materiais, equipamentos e mão de obra, garantindo padronização, controle de qualidade e conformidade técnica, reduzindo riscos de atrasos e de inconformidades, e assegurando a entrega das unidades nas condições exigidas pelo Programa.

2.4. O local de execução dos serviços está definido no ETP, sendo a obra realizada no Município de Criciúma/SC, em imóveis públicos indicados para implantação do empreendimento no Bairro Cristo Redentor.

2.5. Para assegurar a correta implantação e o cumprimento do cronograma, deverão ser observadas as condições mínimas previstas nos documentos do empreendimento, incluindo a necessidade de o terreno estar devidamente limpo, nivelado, compactado e desimpedido, bem como o cumprimento de recuos e condições urbanísticas locais. A contratada deverá manter responsável técnico e registros pertinentes (ART/RRT), organizar e manter o canteiro limpo com remoção de entulhos, assegurar proteção do local e corrigir, às suas expensas, eventuais vícios construtivos ou defeitos apontados pela fiscalização.

2.6. A habilitação da empresa e a homologação desta licitação, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 e as normas do Programa Casa Catarina, são condições prévias e necessárias para a assinatura do Contrato e a efetivação da construção, impactando diretamente na tempestividade da solução do problema habitacional.



3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução consiste na execução integral das obras para implantação de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana, no Município de Criciúma/SC, compreendendo a construção das unidades conforme projeto padrão estadual e demais anexos técnicos, com fornecimento de materiais, equipamentos, insumos e mão de obra, além de todos os serviços necessários ao pleno funcionamento e habitabilidade das moradias, incluindo instalações, acabamentos e serviços complementares.

3.2 As unidades habitacionais deverão observar integralmente o projeto padrão e suas especificações, incluindo planta, layout, memorial descritivo, detalhes construtivos e parâmetros mínimos de desempenho e acabamento definidos nos documentos do Programa.

3.3 Considerando a diretriz do empreendimento, todas as 43 unidades deverão ser entregues com solução individual de esgotamento sanitário, mediante implantação de tanque séptico e filtro anaeróbio (fossa/filtro), conforme especificações técnicas e quantitativos previstos nos documentos do orçamento de referência, bem como normas técnicas aplicáveis.

3.4 Para fins de orçamento, medição, controle e fiscalização, a contratação deverá respeitar a composição por kits, conforme referência técnica e orçamentária do empreendimento, sendo obrigatória a observância dos seguintes grupos de serviços:

- KIT CASA: contempla a execução da unidade habitacional conforme projeto e planilha base do Programa;
- KIT BANHEIRO CONVENCIONAL: contempla itens adicionais específicos do banheiro convencional;
- KIT BANHEIRO PcD: contempla os itens adicionais necessários à adaptação do banheiro para acessibilidade;



- KIT TRATAMENTO DE ESGOTO (FOSSA/FILTRO): contempla a implantação do tanque séptico e filtro anaeróbio, obrigatório para todas as unidades.

3.5 A contratada deverá entregar as unidades concluídas, limpas, testadas e em condições de uso, com execução dos serviços conforme o cronograma físico-financeiro aprovado e com atendimento às exigências de fiscalização. O recebimento provisório e definitivo observará as regras do contrato e da legislação vigente, incluindo correção de pendências e eventuais ajustes indicados pela fiscalização técnica.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O objeto caracteriza-se como obra comum de engenharia, a ser executada por empresa do ramo da construção civil, com fornecimento integral de materiais, equipamentos, insumos e mão de obra. A execução será realizada sob o regime de empreitada por preço global, abrangendo todos os serviços necessários à entrega das 43 unidades habitacionais prontas e em condições de uso, conforme projeto, memoriais, planilhas, cronograma físico-financeiro e demais anexos do processo.

Item	Descrição	Quantidade	Unidade
1	Contratação de empresa especializada no ramo de Engenharia Civil, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, para a execução de obras de construção de 43 (quarenta e três) Unidades Habitacionais de Interesse Social, no âmbito do Programa Casa Catarina – Habitação Urbana. As unidades, com área mínima de 56,55 m ² , deverão dispor de 2 (dois) quartos, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) varanda, seguindo o projeto padrão da SAS. O valor máximo por unidade habitacional é de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais). As edificações serão construídas no município de Criciúma/SC.	43	Unid.



4.2 O prazo para a execução e entrega das 43 (quarenta e três) unidades habitacionais concluídas, será de 12 (doze) meses, contado a partir da emissão da Ordem de Serviço.

4.3 A duração do contrato será de até 12 (doze) meses, prorrogável por igual período, a critério da Administração Municipal, nos termos do art. 105, da Lei 14.133/2021.

4.4 A execução deverá observar o cronograma físico-financeiro integrante do processo.

4.5 A empresa contratada responderá pela solidez e segurança da obra, em virtude dos materiais e do solo, durante o prazo irredutível de 5 (cinco) anos, conforme estipula o Artigo 618 do Código Civil Brasileiro. Além disso, a garantia contratual dos serviços segue o estabelecido na Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor). O prazo de garantia também deve estar em conformidade com as garantias específicas previstas na legislação da construção civil e nas normas técnicas para empreendimentos habitacionais.

4.6 Das Obrigações da Contratada

4.6.1 A Contratada deverá manter durante a execução contratual, preposto no município, sendo que este deverá possuir autonomia para solucionar todas as ocorrências relativas ao objeto;

4.6.2 A Contratada deverá cumprir o prazo de entrega e realizar o fornecimento do objeto, de forma parcelada, devendo proceder à entrega, sem a exigência de valor ou quantitativo mínimo, na quantidade e no local determinado pelo setor requisitante, sem custos adicionais, nos seguintes prazos: conforme cronograma físico-financeiro, com as devidas medições e atestes de avanço da obra.

4.6.3 A Contratada deverá garantir a qualidade da construção e dos materiais empregados, em estrita conformidade com as normas técnicas da ABNT, e a legislação pertinente.



4.6.4 Todos os materiais e componentes deverão ser novos, de primeiro uso, e atender às especificações técnicas do projeto, memoriais e planilhas.

4.6.5 A Contratada deverá apresentar toda a documentação necessária para a aprovação dos projetos e acompanhamento da obra junto aos órgãos competentes (municipais, estaduais e federais), incluindo licenciamentos e alvarás.

4.6.6 A Contratada deverá se responsabilizar por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

4.6.7 A Contratada deverá adotar todas as medidas de segurança do trabalho e saúde ocupacional, conforme as normas regulamentadoras aplicáveis.

4.6.8 A Contratada deverá apresentar relatórios periódicos de acompanhamento do cronograma e do avanço físico-financeiro das obras à Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária.

5 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O modelo de execução adotado será o REGIME DE EXECUÇÃO INDIRETO, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL, que confere à empresa contratada a responsabilidade integral pela obra.

5.2 A execução do objeto envolverá a rotina completa da obra de construção civil, conforme previsto nos documentos do Programa Casa Catarina: Fase Preliminar: Obtenção de todas as licenças, alvarás e a mobilização completa do canteiro de obras; Fase Construtiva: Execução das fundações, estruturas, alvenarias, instalações (hidrossanitárias, elétricas, etc.) e acabamentos, seguindo o projeto padrão e normas técnicas vigentes; Fase Final: Entrega das 43 (quarenta e três) unidades habitacionais concluídas e a obtenção do respectivo Habite-se.

5.3 Local e Prazo: Os serviços serão realizados nas áreas destinadas pelo Criciúma. O cronograma de execução será estritamente vinculado ao Cronograma Físico-



Financeiro e ao Plano de Trabalho do Convênio Simplificado com o Estado de Santa Catarina.

5.4 Responsabilidades da Contratada: A Contratada deverá arcar com a provisão de todos os recursos necessários (mão de obra, veículos, ferramentas, equipamentos e materiais). Além disso, será a única responsável por todas as despesas trabalhistas, previdenciárias, fiscais e quaisquer outros custos inerentes à execução dos serviços e à entrega das unidades.

5.5 Garantia: O prazo de garantia da construção segue o estabelecido na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade legal e irredutível de 5 (cinco) anos pela solidez e segurança da obra, conforme o Código Civil Brasileiro. Este prazo será contado a partir do Recebimento Definitivo da Obra.

5.6 É obrigação da contratada observar todas as condições estabelecidas no presente Termo, Memorial Descritivo e demais anexos ao processo.

6 – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1 O critério para as medições e pagamentos estará associado à execução das etapas do cronograma físico-financeiro do programa.

6.2 Os pagamentos serão realizados com base no percentual de conclusão de cada etapa, conforme detalhado no Cronograma Físico-Financeiro.

6.2.1 O avanço e as medições deverão estar em estrita conformidade com o cronograma, sendo o pagamento liberado somente após a aprovação formal do Município e sua vinculação ao Plano de Trabalho do Convênio Simplificado.

6.3. O pagamento será realizado mediante ao cumprimento do cronograma físico-financeiro, com base na entrega dos produtos contratados e aceitação pela fiscalização, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apresentação da nota fiscal eletrônica.



7 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade **CONCORRÊNCIA PÚBLICA**, de forma ELETRÔNICA, COM EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL.

8 – EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

8.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA/ REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

Para fins de habilitação, o licitante deverá atender integralmente a todas as exigências de documentação e participação contidas no respectivo Edital, sob pena de inabilitação e consequente exclusão do certame.

8.2 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

8.2.1 Certidões Negativas de falência ou concordata.

8.3 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.3.1 Para fins de habilitação, o licitante deverá atender integralmente a todas as exigências de documentação e participação contidas no respectivo Edital, sob pena de inabilitação e consequente exclusão do certame. As exigências de qualificação técnica são estabelecidas de forma estritamente vinculada ao objeto. A comprovação da aptidão técnica do licitante será feita mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Habilitação Profissional: Registro ou inscrição da empresa e de seu(s) Responsável(eis) Técnico(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região da sede da licitante.



b) Aptidão Técnico-Operacional (Empresa): Para comprovar sua aptidão técnico-operacional, o licitante deverá apresentar atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, ou por pessoa física, desde que idôneo(s) e passível(is) de verificação pela Administração, que demonstre(m) a execução de obras ou serviços compatíveis e relevantes com o objeto. Os atestados deverão comprovar a execução ou conclusão de edificações residenciais, horizontais ou verticais, ou de obras de construção civil compatíveis em características, complexidade e porte com o objeto licitado, independentemente de sua classificação como empreendimento habitacional de interesse social. A comprovação deverá ser feita por meio de um ou mais atestados que totalizem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da quantidade de unidades habitacionais prevista neste Edital, admitido o somatório de atestados, desde que os serviços executados sejam compatíveis com o objeto e estejam devidamente comprovados por documentação idônea. A Administração poderá promover diligências para verificar a autenticidade, a compatibilidade, a idoneidade e a suficiência dos documentos apresentados.

c) Aptidão Técnico-Profissional (Responsável Técnico): Comprovação de que a empresa possui em seu quadro permanente, ou que se compromete a ter, profissional(is) de nível superior, Engenheiro(s) Civil(is) ou Arquiteto(s) e Urbanista(s) devidamente habilitado(s), detentor(es) de Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitida pelo CREA ou CAU. A(s) referida(s) CAT(s) deverá(ão) comprovar que o(s) profissional(is) executou(aram) serviços técnicos ou obras com características e porte semelhantes ao objeto e às especificações deste



Edital, especialmente quanto à execução de edificações residenciais ou obras de construção civil compatíveis com o objeto licitado.

d) Comprovação do Vínculo Profissional: A comprovação do vínculo do profissional com a licitante (item "c" acima) dar-se-á mediante a apresentação de cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), de Contrato Social que demonstre a condição de sócio do profissional, de Contrato de Prestação de Serviços, ou de declaração de contratação futura do profissional responsável, acompanhada da anuência formal deste profissional e cópia de documento que comprove sua assinatura.

9 – ESTMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 4.902.000,00 (quatro milhões, novecentos e dois mil reais), referente a 43 unidades habitacionais com o valor unitário de até R\$114.000,00.



10 – APROVAÇÃO E ASSINATURA

O Termo de Referência foi aprovado e assinado pelos Integrantes Técnicos e Requisitantes e pela autoridade máxima da Secretaria Municipal da Assistência Social e Habitação, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
<hr/> <p>Leandro De Luca Rodrigues Matrícula: 66.613</p> <p>Criciúma/SC, 02 de fevereiro de 2026.</p>	<hr/> <p>Victor Benedet Zanette Matrícula: 66.539</p> <p>Criciúma/SC, 02 de fevereiro de 2026.</p>
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO DE CRICIÚMA	
<hr/> <p>CAROLINA SÔNEGO SPILLERE SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO</p> <p>Criciúma/SC, 02 de fevereiro de 2026.</p>	